KENG SWEE & SATU LAGI A

lwn.

TAN KIAN HUAT

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU B
KAMARDIN HASHIM PK
[SAMAN PEMULA NO: 24-495-2009]
14 MEI 2009

AMANAH: *Hartanah - Anggapan amanah - Memegang hartanah sebagai amanah - Sama ada terbukti - Pindahmilik hartanah - Sama ada dilakukan atas balasan 'kasih sayang semulajadi' - Sama ada amanah wujud dalam kes ini* C

Plaintif-plantif pada asalnya adalah tuanpunya berdaftar bersama atas sekeping tanah (hartanah tersebut) yang ditanami dengan pokok kelapa sawit dengan memberikan pendapatan kepada plaintif-plaintif antara RM4,500 hingga RM5,000 sebulan. Pada pertengahan tahun 2005, plaintif-plaintif telah membuat keputusan untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada dua anak plaintif-plaintif iaitu defendan dan seorang lagi anak bernama Tan Kian Hing. Alasan dan tujuan pindahmilik tersebut adalah kerana umur tua plaintif-plaintif serta kesihatan mereka yang sudah uzur. Adalah menjadi persetujuan dan persefahaman keluarga semasa perbincangan tersebut bahawa defendan dan Tan Kian Hing akan menjadi pemegang amanah kepada hak-hak plaintif-plaintif dalam hartanah tersebut selagi plaintif-plaintif masih hidup. Juga dipersetujui bahawa segala hasil jualan kelapa sawit dan hartanah tersebut adalah kepunyaan plaintif-plaintif. Pindahmilik hartanah tersebut dari plaintif-plaintif kepada defendan dan Tan Kian Hing telah disempurnakan pada 22 Disember 2005. Seterusnya, segala hasil penjualan kelapa sawit daripada hartanah tersebut diserahkan kepada plaintif-plaintif secara teratur mengikut persetujuan. Walaubagaimanapun, keadaan ini kemudiannya berubah apabila defendan sejak bulan Jun 2008 telah menyalahgunakan kuasa dan tidak mematuhi tanggungjawabnya sebagai pemegang amanah dan sebaliknya telah menggunakan segala hasil penjualan kelapa sawit dari hartanah tersebut untuk kegunaan sendiri termasuk mencagarkan geran hartanah tersebut untuk mengambil wang pendahuluan daripada kilang kelapa sawit di mana kelapa sawit dari hartanah tersebut telah dijual. Plaintif-plaintif berhujah bahawa defendan memegang setengah 1/2 bahagian hartanah tersebut sebagai pemegang amanah kepada plaintif-plaintif. Menurut plaintif- D E F G H I

A plaintif, segala perbelanjaan atas hartanah tersebut termasuk pembayaran cukai tanah masih dibayar oleh plaintif-plaintif. Plaintif-plaintif juga berhujah bahawa pemilik 1/2 bahagian hartanah tersebut, Tan Kian Hing telah memberikan surat akuan bersumpah bahawa wujudnya persetujuan untuk menjadi pemegang amanah
B bersama bagi hartanah tersebut bagi pihak ibubapa mereka. Defendan pula berhujah bahawa, antara lain (a) pindahmilik itu atas balasan 'kasih sayang semulajadi' dan merupakan satu hadiah (gift) dan (b) tiada bukti persetujuan atau pun persefahaman bahawa defendan memegang hartanah tersebut sebagai amanah
C dan tiada surat amanah telah ditandatangani.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif-plaintif untuk perintah-perintah seperti dipohon):

D **(1)** Plaintif-plaintif telah berjaya menunjukkan kepada mahkamah bahawa defendan memegang hartanah tersebut sebagai amanah bagi pihak plaintif-plaintif. Anggapan amanah terpakai terhadap defendan dan gagal dipatahkan oleh pihak defendan. Pindahmilik dari ibubapa iaitu plaintif-plaintif kepada defendan
E tanpa sebarang balasan dan sememang dipersetujui serta difahami oleh pihak-pihak bahawa pindahmilik tersebut dilakukan sebagai pemegang amanah. Oleh itu, amanah wujud dalam kes ini walaupun dalam borang pindahmilik dinyatakan balasan pindahmilik tersebut sebagai 'kasih sayang semulajadi'.
F (perenggan 14)

Kes-kes yang dirujuk:

Chua Cheow Tien v. Chua Geok Eng & Anor [1968] 1 LNS 25 HC ***(dirujuk)***

Heng Gek Kiau v. Goh Koon Suan [2007] 6 CLJ 626 CA ***(dirujuk)***

G *Sabrina Loo Cheng Suan v. Eugene Khoo Onn Jin [1995] 1 CLJ 875 HC* ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 340

H *Bagi pihak plaintif - Simon Tay Lai Eng; T/n Tay Le & Co*
Bagi pihak defendan - R Krishnan Kutty; T/n R Krishnan Kutty & Co

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

I

PENGHAKIMAN

Kamardin Hashim PK:

Pendahuluan

[1] Melalui Saman Pemula di lampiran 4, plaintif-plaintif memohon kepada mahkamah perintah-perintah seperti beriku:

(a) Tempoh penyerahan suratcara-suratcara dalam tindakan ini disingkatkan kepada tempoh empat hari;

(b) Satu deklarasi bahawa defendan memegang setengah (1/2) bahagian hartanah yang dikenali sebagai Geran Mukim 392 Lot, (dahulunya dikenali sebagai EMR 12, SS 139/26), Mukim Nyior, Kluang, Johor dengan keluasan 4.401 hektar (Hartanah tersebut) sebagai pemegang amanah kepada plaintif-plaintif;

(c) Satu deklarasi bahawa peranan defendan sebagai pemegang amanah seperti yang dinyatakan di perenggan pertama di atas ditamatkan dengan serta-merta;

(d) Bahawa defendan hendaklah menandatangani borang pindahmilik (borang 14A) dan lain-lain dokumen yang berkaitan bagi menyempurnakan pindahmilik setengah (1/2) bahagian hartanah yang dipegang oleh defendan kepada plaintif-plaintif dan/atau nominee plaintif-plaintif dalam tempoh 14 hari dari tarikh perintah ini;

(e) Sekiranya defendan gagal mematuhi perintah di perenggan (d) di atas, Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar, Mahkamah Tinggi Malaya di Johor Bahru, Johor adalah diberi kuasa untuk menandatangani borang pindahmilik (borang 14A) dan dokumen lain yang berkaitan bagi pihak defendan bagi maksud menyempurnakan pindahmilik kepada plaintif-plaintif;

(f) Pentadbir Tanah, Pejabat Tanah Kluang, Johor dan lain-lain pihak berkuasa yang berkaitan hendaklah menerima borang pindahmilik (borang 14A) dan lain-lain dokumen yang berkaitan sebagai dokumen yang sah dan sempurna; dan

(g) Kos ditanggung dan dibayar oleh defendan kepada plaintif-plaintif.

[2] Alasan permohonan plaintif-plaintif untuk perintah-perintah tersebut terkandung di dalam afidavit sokongan yang diikrarkan oleh Keng Swee bertarikh 24 Februari 2009, di lampiran 3.

A Plaintif-Plaintif juga telah memfailkan satu Sijil Perakuan Segera dilampiran 2. Defendan membantah permohonan plaintif-plaintif dengan memfailkan satu afidavit jawapan bertarikh 2 April 2009 di lampiran 10. Permohonan ini telah didengar pada 6 April 2009. Mahkamah telah memberikan perintah seperti dipohon terhadap
B permohonan plaintif-plaintif. Defendan sekarang merayu ke Mahkamah Rayuan terhadap perintah tersebut.

Latarbelakang Fakta Kes

C **[3]** Plaintif-plaintif adalah merupakan ibubapa kepada defendan dan kedua-dua plaintif sekarang telah lanjut usia serta dalam keadaan uzur. Plaintif-plaintif pada asalnya adalah tuanpunya berdaftar bersama atas sekeping tanah yang dikenali sebagai Geran Mukim 392 Lot (dahulunya dikenali sebagai EMR 12, SS 139/26),
D Mukim Nyior, Kluang, Johor yang berkeluasan 4.401 hektar (hartanah tersebut). Hartanah tersebut ditanami dengan pokok kelapa sawit dengan memberikan pendapatan kepada plaintif-plaintif antara RM4,500 hingga RM5,000 sebulan. Hasil kelapa sawit telah digunakan bagi menampung segala perbelanjaan harian termasuk
E perbelanjaan untuk perubatan plaintif-plaintif.

[4] Pada pertengahan tahun 2005, plaintif-plaintif dan ahli keluarga telah mengadakan satu perbincangan keluarga dan telah membuat keputusan untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada dua anak plaintif-plaintif iaitu defendan dan seorang lagi anak
F mereka bernama Tan Kian Hing. Alasan dan tujuan pindahmilik tersebut adalah kerana umur tua plaintif-plaintif serta kesihatan mereka yang sudah uzur. Adalah menjadi persetujuan dan persefahaman keluarga semasa perbincangan tersebut bahawa defendan dan Tan Kian Hing akan menjadi pemegang amanah
G kepada hak-hak plaintif-plaintif dalam hartanah tersebut selagi plaintif-plaintif masih hidup. Defendan dan Tan Kian Hing juga bersetuju semasa perbincangan tersebut bahawa segala hasil jualan kelapa sawit dan hartanah tersebut adalah kepunyaan plaintif-plaintif.

H

[5] Pindahmilik hartanah tersebut dari plaintif-plaintif kepada defendan dan Tan Kian Hing telah disempurnakan pada 22 Disember 2005. Borang pindahmilik dan salinan geran hartanah tersebut seperti ekh. 'B' dalam afidavit sokongan plaintif di
I lampiran 3. Segala perbelanjaan pindahmilik hartanah tersebut telah ditanggung oleh plaintif-plaintif. Pindahmilik itu telah dilaksanakan dengan tanpa sebarang balasan.

[6] Setelah hartanah tersebut dipindahmilik kepada defendan dan Tan Kian Hing, segala hasil penjualan kelapa sawit daripada hartanah tersebut diserahkan kepada plaintif-plaintif secara teratur mengikut persetujuan dan persefahaman yang dicapai semasa pebincangan keluarga tersebut. Walau bagaimanapun, keadaan ini kemudiannya berubah apabila defendan sejak Jun 2008 telah menyalah-gunakan kuasa dan tidak mematuhi tanggungjawabnya sebagai pemegang amanah dan sebaliknya telah menggunakan segala hasil penjualan kelapa sawit dari hartanah tersebut untuk kegunaan sendiri termasuk mencagarkan geran hartanah tersebut untuk mengambil wang pendahuluan daripada kilang kelapa sawit di mana kelapa sawit dari hartanah tersebut telah dijual.

Hujahan Plaintif-Plaintif

[7] Peguambela plaintif-plaintif berhujah bahawa defendan memegang setengah (1/2) bahagian hartanah tersebut sebagai pemegang amanah kepada ibubapanya, plaintif-plaintif dalam kes ini. Peguambela berhujah walaupun 1/2 bahagian hartanah itu dipindahmilik kepada defendan tetapi atas persetujuan dan persefahaman keluarga bahawa pindahmilik itu hanya untuk tujuan sebagai pemegang amanah kepada plaintif-plaintif yang sudah tua dan uzur. Segala pebelanjaan atas hartanah tersebut termasuk pembayaran cukai tanah masih dibayar oleh plaintif-plaintif. Malahan geran bagi hartanah tersebut masih berada di dalam simpanan selamat plaintif-plaintif. Hasil jualan kelapa sawit juga pada mulanya diserahkan kepada plaintif-plaintif untuk kegunaan keluarga serta diri mereka sendiri.

[8] Peguambela plaintif-plaintif juga berhujah bahawa pemilik 1/2 bahagian hartanah tersebut, Tan Kian Hing telah memberikan surat akuan bersumpah bahawa wujudnya persetujuan untuk menjadi pemegang amanah bersama bagi hartanah tersebut bagi pihak ibubapa mereka.

[9] Peguambela telah merujuk kepada Judith Sihombeng dalam bukunya bertajuk *'National Land Code: A Commentary'* yang telah memberikan definasi mengenai 'Resulting trust' seperti berikut:

> This trust arises by presumption where one party buys property, register in the name of second party in circumstances where the 1st party has supplied the money for the purchase. Thus, the registered proprietor is presumed to hold the property on trust for the supplier of the money.

[10] Peguambela juga telah merujuk kepada dua kes berikut untuk panduan mahkamah bahawa orang yang mengeluarkan biaya untuk mendapat sesuatu hartanah itu dianggap sebagai tuanpunya dan penama hartanah itu adalah dianggap sebagai pemegang amanah. Beban pembuktian terletak atas plaintif-plaintif untuk membuktikan bahawa pindahmilik kepada defendan dalam tindakan ini adalah sebagai pemegang amanah dan bukan sebagai hadiah (absolute give). Kes pertama yang dirujuk oleh peguambela adalah kes *Chua Cheow Tien v. Chua Geok Eng & Anor* [1968] 1 LNS 25, dimana telah diputuskan seperti berikut:

> The settled law is that if A buys property in the name of B, who is no relative, B is held to be trustee of that property for A But if B is a child or wife of A no such trust is presumed and the law presumes that the legal and beneficial ownership is in the child or the wife so that the onus is on those who seek to rebut the presumption and establish an absolute trust for the father.

[11] Kes kedua adalah kes, *Sabrina Loo Cheng Suan v. Eugene Khoo Onn Jin* [1995] 1 CLJ 875, yang memutuskan seperti berikut:

> The doctrine if presumption of advancement is a rebuttable presumption and can be rebutted if the Defendant as in the current case, can show from the acts and circumstances prevailing before and at the time of acquisition and transfer of the property that there was between him and Plaintiff a common intention the was to be otherwise.

[12] Mengenai isu 'indefeasibility of registration under the Torrens System' seperti yang diperuntukkan di bawah s. 340 Kanun Tanah Negara 1965, peguambela telah merujuk kepda keputusan YA Gopal Sri Ram HMR (ketika itu) dalam kes *Heng Gek Kiau v. Goh Koon Suan* [2007] 6 CLJ 626 yang memutuskan seperti berikut:

> (9) The position is no different in our jurisdiction as demonstrated by the following passage by SK Das work 'The Torrens System in Malaya' where the learned author says this (at p. 192):
>
> A resulting trust arises when a person purchases property in the name of another not intended as a gift.
>
> (10) We therefore approve the following statement of the law by Gabriel Moss Qc (sitting as a Deputy High Court Judge) in *Kyriakides v. Pippas* [2004] EWHC 646 (Ch):

Where there is no declaration, the court puts itself in the position of a jury and considers all the circumstances of the case, so as to arrive at the purchaser's real intention: Snell para 9 - 15. It is only where there is no evidence to contradict the presumption that it will prevail: *Ibid*. The case-law has developed in such a way that even 'comparatively slight evidence' will rebut the presumption and a:

> Less rigid approach should also be adopted to the admissibility of evidence to rebut the presumption of advancement' *Lavelle v. Lavelle* [2004] EWCA Civ 223 (CA) per Lord Philips MR at para 17.

I suspect the position we have now reached is that the courts will always strive to work out the real intention of the purchaser and will only give effect to the presumptions of resulting trust and advancement where the intention cannot be fathomed and a 'long-stop' or 'default' solution is needed, (emphasis added)

(11) We may add that while the presumption of advancement forms no part of Indian law there is a most useful explanation of the English position to be found in *Sahdeo Karan Singh v. Usman Ali Khan* AIR [1939] Patna 462:

> In England, however, if the conveyance or transfer is made not to a stranger but to the wife or child of the person who provided the consideration, then no resulting trust arises. **If the transaction is wholly unexplained**, the law in England presumes an intention to benefit wife or child. In India no such rule exists. (emphasis added)

It is noteworthy that it is the absence of an explanation that gives rise to the presumption.

Hujahan Defendan

[13] Defendan berhujah bahawa:

(a) Pindahmilik itu atas balasan 'Kasih Sayang Semulajadi' dan merupakan satu hadiah (gift);

(b) Surat akuan sumpah yang ditandatangan oleh Tan Kian Hing dibuat selepas tarikh pindamilik, oleh itu ianya satu pemikiran terkemudian (afterthought);

(c) Tiada bukti persetujuan atau pun persafahaman bahawa defendan memegang hartanah tersebut sebagai amanah dan tiada surat amanah telah ditandatangani;

A (d) Dokumen hakmilik hartanah tersebut tidak menunjukkan defendan sebagai pemegang amanah;

(f) Defendan telah menjaga hartanah tersebut setelah kembali dari Kuala Lumpur dan tinggal bersama plaintif-plaintif sejak tahun
B 2008 dan telah memberikan sebahagian hasil jualan kelapa sawit kepada plaintif-plaintif.

Keputusan Mahkamah

[14] Setelah meneliti semua afidavit yang difailkan oleh pihak-pihak
C dan setelah menimbangkan hujahan pihak-pihak, mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif-plaintif. Saya mendapati bahawa plaintif-plaintif telah berjaya menunjukkan kepada mahkamah bahawa defendan memegang hartanah tersebut sebagai amanah bagi pihak plaintif-plaintif. Saya juga mendapati anggapan
D amanah terpakai dalam kes ini terhadap defendan dan gagal dipatahkan oleh pihak defendan.

[15] Di dalam kes di hadapan saya tidak dipertikaikan fakta bahawa pindahmilik dari ibubapa iaitu plaintif-plaintif kepada
E defendan tanpa sebarang balasan dan sememang dipersetujui serta difahami oleh pihak-pihak bahawa pindahmilik tersebut dilakukan sebagai pemegang amanah. Oleh itu amanah wujud dalam kes ini, walaupun dalam borang pindahmilik dinyatakan balasan pindahmilik tersebut sebagai 'Kasih Sayang Semulajadi".

F

[16] Sebagai konklusinya, saya membenarkan permohonan plaintif-plaintif di lampiran 4 untuk perintah-perintah seperti dipohon.

G

H

I